

Die Klägerin wohnt als Mieterin im Grundstück des Verklagten. Sie hat sich im Jahre 1959 damit einverstanden erklärt, daß der Verklagte in einem Teil des von ihr bis dahin genutzten Schuppens ein Bad einbaut. Einen Ersatz für diesen Teil des Schuppens erhielt sie nicht.

Die Klägerin hat vorgetragen, der Verklagte habe ihr vor der Errichtung des Bades versprochen, sie könne dieses nach Fertigstellung mitbenutzen. Da er jedoch seine Zusicherung nicht einhalte, verlange sie nunmehr für den Teil des Schuppens einen Ersatzraum. Sie hat beantragt, den Verklagten zu verurteilen, ihr den im Innenhof des Grundstücks befindlichen Schuppen zur Verfügung zu stellen.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt und ausgeführt, daß nicht das Gericht, sondern das örtliche Wohnraumlenkungsorgan für die Verteilung der auf dem Grundstück befindlichen Schuppen zuständig sei.

Das Kreisgericht hat den Verklagten antragsgemäß verurteilt.

Die Berufung des Verklagten gegen dieses Urteil hat das Bezirksgericht zurückgewiesen. Es hat ausgeführt, die Klägerin dürfe hinsichtlich der Nutzung der Nebenräume nicht schlechter gestellt werden. Nach den mieterrechtlichen Bestimmungen (§§ 535 ff. BGB) sei sie berechtigt, den Schuppenraum zurückzufordern bzw. Ersatzansprüche hierfür geltend zu machen. Da die Klägerin im Besitz entsprechender Nebenräume gewesen sei und es sich demzufolge nicht um eine Neuverteilung oder Neuverteilung von Wohn- und Nebenräumen handle, sei hierfür nicht die Zuständigkeit des örtlichen Wohnraumlenkungsorgans (§ 13 WRLVO) gegeben, sondern die des Gerichts.

Gegen dieses Urteil richtet sich der Kassationsantrag des Präsidenten des Obersten Gerichts, der Erfolg hatte.

#### Aus den Gründen:

Bei der Entscheidung über die Klage und die Berufung haben die Instanzgerichte verkannt, daß es nicht zu den Aufgaben der Gerichte gehört, Nebenräume — dazu zählen auch Schuppen —, die vom Vermieter genutzt werden, einem Mieter zuzuweisen bzw. Nebenräume zwischen Mietern neu zu verteilen. Die Erfassung und Verteilung von Wohnraum, einschließlich Nebenraum und Zubehör, obliegt ausschließlich den für die Wohnraumlenkung zuständigen Organen (§§ 1 und 13 der VO über die Lenkung des Wohnraums — WRLVO — vom 14. September 1967 [GBl. II S. 733] und § 2 der hierzu erlassenen 1. DB vom 24. Oktober 1967 [GBl. II S. 739]). Nach § 2 Satz 2 der 1. DB zur WRLVO ist in den Zuweisungsbescheid das Recht auf Nutzung bzw. Mitbenutzung von Nebenräumen und Zubehör mit aufzunehmen. Die hierfür begründete Zuständigkeit des Wohnraumlenkungsorgans besteht auch bei einem bereits bestehenden Mietverhältnis, soweit über die Nutzung bzw. Mitbenutzung von Nebenräumen und Zubehör durch das Wohnraumlenkungsorgan noch nicht entschieden worden ist. Das gleiche gilt für eine etwaige anderweite Verteilung von Nebenräumen. Die Gerichte sind nur dann befugt, einen Vermieter auf die Klage eines Mieters zur Überlassung eines Wohnraums bzw. Nebenraums oder zur Gestattung der Mitbenutzung desselben zu verurteilen, wenn ihm die Räume vom Vermieter vorenthalten werden bzw. entzogen worden sind oder die Mitbenutzung verweigert wird, obwohl eine entsprechende Zuweisung bzw. Verfügung des Wohnraumlenkungsorgans vorliegt (§ 535 BGB).

Das Urteil des Bezirksgerichts verletzt danach § 3 Abs. 1 GVG, die genannten Vorschriften der WRLVO sowie der hierzu erlassenen 1. DB und § 535 BGB. Es war deshalb gemäß § 11 Abs. 1 ÄEG i. V. m. entsprechender Anwendung der §§ 564, 565 Abs. 3 Ziff. 1 ZPO die Klage als unzulässig abzuweisen.

§ 3 GVG; § 7 Abs. 1 der AO Nr. Pr. 9 über die Rückerstattung und die Abführung von Mehrerlösen aus Preisüberschreitungen — MehrerlösAO — vom 28. Juni 1968 (GBl. II S. 562); §§ 817 Satz 2, 812 Abs. 1 BGB.

1. Für die Geltendmachung und Durchsetzung eines Rückforderungsanspruchs aus Preisüberschreitung sind grundsätzlich sowohl die Preiskontrollorgane der Räte der Kreise als auch die Gerichte zuständig. Der Bürger kann wählen, welches Organ er im Falle der nichtfreiwilligen Erstattung eines von ihm zurückgeforderten Mehrerlöses anrufen will. Jedoch kann er nicht beide Organe gleichzeitig oder nacheinander in Anspruch nehmen. Im Falle der Klageerhebung ist daher stets das erforderliche Rechtsschutzbedürfnis zu prüfen.

2. Der Käufer kann nach § 817 Satz 2 BGB einen gezahlten Überpreis dann nicht zurückfordern, wenn er bewußt gegen die Preisbestimmungen verstoßen, also in Kenntnis der Unzulässigkeit einen höheren als den gesetzlichen Preis gezahlt hat. Glaubte er dagegen, bei Zahlung des sich später als überhöht herausstellenden Kaufpreises rechtmäßig zu handeln, so steht ihm der Rückforderungsanspruch aus § 812 Abs. 1 BGB zu.

OG, Urteil vom 10. Mai 1974 - 2 Zz 2/74.

Der Kläger hat am 9. Januar 1973 vom Verklagten einen Pkw Trabant, Baujahr 1962, für insgesamt 4 000 M einschließlich Zubehör und Ersatzteile im Werte von 200 M gekauft. Vom Kaufpreis sind ihm wegen noch zu bezahlender Steuern 50 M nachgelassen worden. Bei Abschluß des schriftlichen Kaufvertrags sind die Parteien davon ausgegangen, daß der über 10 Jahre alte Pkw nicht mehr der Schätzpflicht unterliege.

Der Kläger hat mit Zahlungsbefehl vom 27. April 1973 vom Verklagten 2 390 M gefordert und auf dessen Widerspruch vorgetragen: Die Volkspolizei habe die Umschreibung des Fahrzeugs unter Hinweis auf die gemäß § 2 der AO Nr. Pr. 44 über die Preisbildung für gebrauchte Kraftfahrzeuge, Kraftfahrzeuganhänger und Beiwagen vom 9. Januar 1970 (GBl. II S. 62) erforderliche Schätzpflicht abgelehnt, da diese gemäß § 4 Abs. 1 Buchst. e der AO erst bei mehr als 12 Jahre alten Kfz entfalle. Daraufhin habe er den Pkw am 30. Januar 1973 der Kraftfahrzeugtechnischen Anstalt (KTA) zum Schätzen vorgeführt. Nach der Schätzurkunde vom 7. Februar 1973 betrage der Schätzwert des Fahrzeugs lediglich 1 560 M. Die Urkunde habe er am 9. Februar 1973 dem Verklagten vorgelegt, der sie jedoch nicht anerkenne. Nunmehr fordere er den Differenzbetrag zurück.

Der Kläger hat beantragt, den Verklagten zu verurteilen, an den Kläger 2 390 M zu zahlen.

Der Verklagte hat Klageabweisung beantragt und vorgetragen: Nach der Übergabe des Pkw habe der Kläger ungerechtfertigte Veränderungen daran vorgenommen. Die Schätzung des Wagens sei nachträglich und ohne seine Kenntnis erfolgt; er könne sie daher nicht anerkennen. Mit dem Kaufvertrag vom 9. Januar 1973 habe er keinen Überpreis verlangt. Den Differenzbetrag habe der Kläger bei Vorlage der Schätzurkunde am 9. Februar 1973 nicht zurückverlangt. Er habe aber am gleichen Tage beim Rat des Kreises, Abt. Finanzen, die Einziehung des Mehrerlöses beantragt. Daraufhin habe dieser den Mehrerlösabführungsbescheid vom 21. März 1973 erlassen, gegen den er Beschwerde eingelegt habe. Mit Entscheidung vom 8. Mai 1973 habe der Rat des Bezirks den Mehrerlösabführungsbescheid aufgehoben.

Das Kreisgericht hat die Klage als unbegründet abgewiesen. Auf Grund des Ergebnisses der Beweisaufnahme hat es festgestellt, daß die durch die KTA vorgenommene Schätzung nicht zu beanstanden ist. Eine Rückforderung des Überpreises durch den Kläger sei jedoch gemäß § 817 Satz 2 BGB ausgeschlossen, weil er gleichermaßen wie der Verklagte gegen die PreisAO Nr. 44 verstoßen habe, über deren Inhalt sich beide Parteien hätten rechtzeitig informieren müssen. Er